

Wettbewerb FREIHAMPTON Rückfragen und Antworten Stand 16.04.2019

Teil A Aufgaben und Ziele

01.

Auf S.2 der Auslobung ist die Wohnfläche von 2900m² mit „min.“ gekennzeichnet. Auf S. 35 der Auslobung steht bei den Flächenangaben zu den einzelnen Wohnungstypen „max.“. Bei Addition aller Wohnungsgrößen des Wohnungsschlüssels erhält man die Summe 2900m². Ist diese Wohnfläche nun minimal oder maximal zu erfüllen?

Auf Seite 2 wird die Wohnfläche mit min. 2.900 m² angegeben. Die Summe der max. Wohnfläche auf Seite 35 Wohnungsschlüssel, beträgt ebenfalls 2.900 m². Welche Wohnfläche ist nachzuweisen?

Antwort: Es soll eine Wohnfläche von mindestens 2900m² geplant werden. Wenn das Entwurfskonzept unter Erfüllung der sonstigen Vorgaben mehr Wohnfläche generiert, ist das durchaus gewünscht. Wenn den Vorgaben zur Geschossfläche (GF) entsprochen wird, kann die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Wohnungsschlüssel erhöht werden.

02.

A.4 Es werden EG-Nutzungen, Mobilitätsangebote, Gemeinschaftseinrichtungen und soziale Einrichtungen koordiniert. Aber es werden keine Nutzungen angemacht, die an das Quartier in seiner Gesamtheit gerichtet sind. Ich verstehe diese Sätze nicht. Heißt das, dass EG-Nutzung, Mobilitätsangebote, soziale Einrichtungen zugelassen sind?

Antwort: Im Erdgeschoss sind keine klassischen EG-Nutzungen (Gewerbe) vorzusehen. Mobilitätsangebote, die innerhalb eines Bauherrenkonsortiums abgestimmt werden, werden im Rahmen der Tiefgarage und der Fahrradabstellplätze umgesetzt. Die sozialen Einrichtungen sind mit ihren betreuten Wohngruppen Teil des Wohnungsangebotes im Haus.

03.

A.7 In welchem Wohnungsschlüssel gehört "gemeinsam leben lernen e.V."?

Antwort: Die Wohnungen sind ohne Zuordnung im Wohnungsschlüssel D.1 enthalten.

04.

A.7 Um gewünschten Anteil von Münchener Modell zu erreichen, müssen Baukosten oder Verkaufsvorschlag von Teilnehmenden geprüft werden?

Antwort: Nein, die Teilnehmer müssen keine Baukosten rechnen oder Verkaufsvorschläge machen, die Zuordnung der Wohnungen erfolgt durch die KOOGRO.

05.

A.8 Kontext und Stadträume Der angesprochene Gestaltungsleitfaden sieht Fassaden aus Putz oder Klinker vor. Wie bindend sind diese Leitlinien insbesondere bezüglich der Fassadengestaltung?

Antwort: Die Vorgaben des Regelwerkes Gebäude und private Freiflächen sind Zielsetzungen, die zwar keine rechtliche Verbindlichkeit besitzen, jedoch bei den weiteren genehmigungsrechtlichen Abstimmungen mit dem Planungsreferat eine Rolle spielen werden. Die Verwendung von Holz bzw. Holzwerkstoffen konnte im Vorfeld mit dem Planungsreferat abgestimmt werden.

06.

A.8 Sind Faserzement- und andere Platten als Fassadenmaterial ausgeschlossen (Regelwerk S.44)?

Antwort: s. Antwort 05.

07.

A.9 Kann der Kostenrahmen für das Projekt genannt werden?

A.9 „Das Budget ist begrenzt und nicht erweiterbar.“ (A9 S. 13) Gibt es eine Kostenvorstellung pro Quadratmeter oder ein Gesamtbudget für das Projekt?

Nach A.9 ist das Budget begrenzt und nicht erweiterbar. Wie viel Budget wird von der bestehenden Bewohnerinnengruppe vorgestellt? Sollen die Teilnehmende das abschätzen?

Antwort: Der Kostenrahmen wurde von der KOOGRO bisher mit 7,8 Mio Euro brutto für die Kostengruppen 300+400 veranschlagt. Eine Baukostenschätzung wird von den Teilnehmern nicht gefordert.

08.

Was für Mietdeckelungen sind vorgesehen?

Antwort: Diese Frage ist für den Wettbewerb nicht relevant.

09.

Wie oft wurden die Unterlagen zum Wettbewerb heruntergeladen?

Antwort: Die genauen Downloadzahlen sind nicht bekannt.

Teil B: Allgemeine Bedingungen, Verfahren

10.

Zu Pos. B.3 - Wettbewerbsteilnehmende

Wie versteht sich der Begriff des "Heimatlandes" in Bezug auf die Führung der Berufsbezeichnungen?

Darf ich als deutscher Staatsbürger mit Hauptwohnsitz und Berufstätigkeit als Architekt in der Schweiz, demnach aber ohne Eintrag in der dt. Architektenkammer, am Wettbewerb teilnehmen?

Antwort: Entscheidend für die Teilnahmeberechtigung ist, dass am Ort des Lebensmittelpunktes (Hauptwohnsitz) das Recht zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ bzw. „Landschaftsarchitekt“ besteht.

11.

Nach B.3: Ist eine ausländische Person, die nicht zu einem EU-Staat gehört, aber in der Schweiz oder Deutschland wohnt und eine Berufsbezeichnung „Architekt/in“ in Schweiz oder Deutschland berechtigt, darf die Person teilnehmen?

Antwort: s. Antwort 10.

12.

Ausschlussgründe Gelten die Ausschlussgründe nach §4 (2) RPW (unmittelbare Mitarbeiter*innen) für den Tag der Auslobung oder für den Tag der Abgabe? Was definiert "unmittelbare Mitarbeiter*innen"?

Antwort: Es gilt der Tag der Auslobung, also der 26.03.2019.

Bei der Definition von „unmittelbaren Mitarbeiter*innen“ ist die „wirtschaftliche Verbundenheit“ ausschlaggebend. Neben Personen, die in einem Arbeits- oder Auftragsverhältnis zu ausgeschlossenen Personen stehen, besteht auch eine „wirtschaftliche Verbundenheit“ zwischen einem Lehrstuhlinhaber und dem dort beschäftigten Assistenten. Auch ein Architekt und beispielsweise ein Landschaftsarchitekt, die gemeinsam ein Projekt akquiriert haben, das sich in Planung/ Umsetzung befindet, gelten als wirtschaftlich verbunden.

Nichtständige Mitarbeiter eines Teilnehmers, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren sowie Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht selbständig am Wettbewerb teilnehmen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, die aufgrund ihrer Funktion in einem Wettbewerbsausschuss einer Architekten- oder Ingenieurkammer den Auslober im konkreten Fall beraten.

13.

Ist ein zusätzlicher "Künstlername" der Arbeitsgemeinschaft neben der Angabe der Architekten in der Teilnahmeerklärung zugelassen?

Antwort: Ja, wenn die Namen der einzelnen Verfasser mit Unterschrift ebenfalls aufgeführt sind.

14.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit: Wie ist das genau zu verstehen und wie soll die interdisziplinäre Zusammenarbeit erkennbar gemacht werden?

Antwort: Die KOOGRO begrüßt es, wenn sich Teilnehmende bei der Entwicklung des Projektes mit weiteren Professionen (z.B. Künstler*innen) zusammenschließen. Wie deren Arbeiten ggf. auf den Plänen dargestellt werden, ist entwurfsabhängig. Die Künstler sollen aber neben den Verfassern in der Teilnahmeerklärung genannt werden.

15.

B5 Das Preisgeld ist bis zu 8 Preise verhältnismäßig niedrig angesetzt. Inwiefern ist die Kooperation Arch/LA bei der Berechnung der Preisgelder berücksichtigt?

Antwort: Das Preisgeld ist nach den Honorarsummen für die Objektplanung plus der Honorarsummen für die Freianlagenplanung berechnet worden. Die Ausloberin möchte in Abstimmung mit dem Preisgericht allen Preisträgern dasselbe Preisgeld zuerkennen.

16.

Inwiefern wurde der Ideenteil (Gemeinschaftshof) bei der Berechnung der Preisgelder berücksichtigt? Welchen Anteil hat der Ideenteil an der Preisgeldsumme?

Antwort: Der Ideenteil erstreckt sich nur über einen kleinen Teil des Grundstückes und wurde entsprechend den Regeln der RPW berücksichtigt. In der Summe von 64.000 Euro schlägt er mit 3.500 Euro zu Buche.

17.

Welche Aufteilung des Preisgeldes ist für die verschiedenen Ränge vorgesehen?

Antwort: s. Antwort 15.

18.

Die Angaben zur Herkunft der erforderlichen Kennzahl bei Abgabe der Wettbewerbsunterlagen sind unklar, ist es die Aufgabe der Teilnehmer selbst, sich die Kennzahl auszudenken? Ist eine weitere Vorregistrierung erforderlich?

Antwort: Die Teilnehmer denken sich Ihre Kennzahl selber aus, alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1cm hoch, 6cm breit) zu kennzeichnen. Eine Vorregistrierung ist nicht vorgesehen.

19.

Können konstruktive und tragende Bauteile (Wände, Stützen, Schächte usw.) bis zum Maßstab 1-100 nicht ausschließlich geschwärzt dargestellt werden, solange eine gute Lesbarkeit sichergestellt ist?

Antwort: Ja, so ist es nach der Auslobung (s. Seite 21) Hinweise gewünscht.

20.

Auslobung S.21 – Hinweise: Aus welchem Grund sollen die Außenwände mit 50cm Dicke angesetzt werden?

Antwort: Die Außenwände sollen in einheitlicher Dicke dargestellt werden, um bei den eingereichten Arbeiten eine Vergleichbarkeit der Flächenbilanzen zu gewährleisten. Im weiteren Planungsprozess ist durchaus mit einer Abweichung von dieser Dicke zu rechnen.

21.

Unter Punkt 14 wird gefordert, dass die Außenwände durchgängig mit einer Stärke von 50cm dargestellt werden. Gerade bei der vorgeschlagenen hybriden Konstruktion können mit den nichttragenden Außenwänden besonders schlanke Konstruktionen erreicht werden, die mehr Wohnfläche erzeugen. Bei einer KfW50-Anforderung wird nicht mehr als 40 cm Gesamtstärke des Bauteils erreicht. Ist ein besonderer Dämmstandard, Passivhausstandard etc. vorgesehen oder was ist der Grund für das Maß von 50cm?

Antwort: siehe Antwort 20.

22.

B.7 Leistungen und Kennzeichnung: Ist nur maximal eine Visualisierung zulässig oder dürfen mehrere Visualisierungen abgegeben werden?

B.7 Visualisierungen: Ist die Abgabeleistung auf eine Visualisierung beschränkt? Sind mit Visualisierung perspektivische Darstellungen oder allgemein räumliche gemeint?

B.7 Visualisierungen Darf nur eine einzige Visualisierung erstellt werden? Dürfen zusätzlich erklärende Zeichnungen wie z.B. Diagramme abgegeben werden?

Antwort: Gefordert ist eine Visualisierung der architektonischen Idee und eine erläuternde Darstellung zur Erschließungsplastik. Die Darstellungsart bleibt dem Verfasser überlassen. Ob weitere Zeichnungen zur Vermittlung der Entwurfsidee notwendig oder sinnvoll sind, liegt im Ermessen des Entwurfsverfassers.

23.

Eine Polystyrolplatte Stärke 1mm erscheint für die Modellgröße nicht ausreichend stabil. Gibt es im Einsatzmodell eine Grundplatte unter dem Polystyrol? Wenn ja, wie dick ist diese und kann die Polystyrolplatte damit verstärkt werden?

Antwort: Nach unserer Erfahrung ist eine Polystyrolplatte in der Größe der Einsatzplatte und zu diesem Zweck ausreichend stabil. Unter der Einsatzplatte ist eine flächige Grundplatte des Gesamtmodells vorhanden.

24.

Welche Gebäudehöhen in mm der einzelnen Geschossigkeiten werden für das städtebauliche Modell festgesetzt? (S.20/28 Auslobung)

Antwort: Die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung im städtebaulichen Modell (1:500) ergeben sich aus einer Stärke von 8mm für Erdgeschosse und 6mm für alle weiteren Geschosse.

25.

Können Sie bitte Fotos des Umgebungsmodell zur Verfügung stellen (S. 20)?

Antwort: Ja, Fotos des Umgebungsmodells stehen ab dem 25.04.2019 auf der Homepage von Firma Neubauer unter der Rubrik „Umgriffsmodelle zu Wettbewerben“ zum download bereit.

Link: <http://www.neubauermodellbau.de>

Es kann auch die Modellbaudatei als DWG-, DXF- oder PLN-Datei heruntergeladen werden.

26.

Zu Pos. B.7 - 03 Möblierter Grundriss Maßstab 1:100 bzw. 10 - Prüfpläne Wie unterscheidet sich der planerische Nachweis der Barrierefreiheit des möblierten Grundrisses unter Punkt 03 von der geforderten Darstellung für die Prüfpläne unter Punkt 10 nach DIN 18040-2?

Antwort: In den Prüfplänen sind die entsprechenden Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 einzuzeichnen. In den möblierten Grundrissen sind diese Bewegungsflächen einzuhalten, aber nicht darzustellen.

27.

Das Formular Vorprüfung umfasst 1 Seite . Ist das korrekt?

Antwort: Ja.

28.

Was ist unter folgenden Punkten im Formular Vorprüfung einzutragen? BAUGRENZE/BAULINIE/GESCHOSSE

Antwort: Hier ist entweder ja oder nein einzutragen, je nachdem ob die geforderten Grundlagen aus dem B-Plan eingehalten wurden.

29.

Wie und wo ist der Erläuterungstext in der EXCEL-Tabelle des Vorprüfformulars abzulegen und kann dieser auch als WORD-Dokument beigefügt werden?

Antwort: Der Erläuterungstext soll direkt in das dafür vorgesehene Feld eingetragen werden. Ein eigenes Word Dokument ist nicht erforderlich. Das ganze Formular ist als Excel-Tabelle und als pdf einzureichen.

30.

Außerhalb der grau-hinterlegten Felder ist das Dokument Vorprüfformular schreibgeschützt. Der Schreibschutz ließ sich auch nicht aufheben!

Antwort: Das ist Absicht, bitte nur die grau hinterlegten Felder ausfüllen und den Grundriss eintragen. Das Formular wird genauso für den Vorprüfbericht verwendet.

31.

Welche HOAI-Leistungsphasen sind mit dem Wettbewerb abgegolten? (S.24 Auslobung)

Antwort: Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

32.

B10: Wir bitten um Korrektur: Objektplanung Freianlagen ist analog Gebäuden, im Teil 3, Abschnitt 2 der HOAI beschrieben.

Antwort: Die Freianlagenplanung wird nach HOAI Teil 3 Objektplanung, Abschnitt 2 Freianlagen beauftragt.

33.

Ist eine separate Beauftragung der Landschaftsarchitekten vorgesehen? Anderenfalls besteht ein unverhältnismäßig hohes Haftungsrisiko für die LA?

Antwort: Ja, der Freianlagenplaner erhält einen eigenen Auftrag.

34.

Für die Freianlage ist mind. die Honorarzone IV anzusetzen. Dies gilt ebenso für die Preisgeldberechnung.

Antwort: Nach B.10 der Auslobung ist die Honorarzone III, Mindestsatz festgesetzt. Die Wettbewerbsauslobung und die Preisgeldermittlung sind mit der Architektenkammer abgestimmt.

35.

Der dargestellte Zeitplan (Meilenstein) sollte als vorläufig gekennzeichnet werden. Für die Teilnehmer ist ggf. nicht prüfbar, ob diese Daten umsetzbar sind.

Antwort: Die Meilensteine dienen zur Orientierung der Teilnehmer. Die Ausloberin bringt damit Ihre Absicht zum Ausdruck, umgehend nach Wettbewerbsentscheidung mit den weiteren Planungen zu beginnen.

36.

Welches Planungsteam soll mit der Planung Freianlagen für den Gemeinschaftshof beauftragt werden (mit WA2 Mitte)?

Antwort: Für den Teil des Hofes, der auf dem Grundstück der KOOGRO liegt, soll das Planungsteam des Siegerprojekts beauftragt werden. Für den Teil, der auf dem Nachbargrundstück liegt, kann nur der Grundstückseigentümer (noch nicht bekannt) über eine Weiterbeauftragung entscheiden. Daher ist dieser Anteil am Gemeinschaftshof als Ideenteil im Wettbewerb ausgelobt.

37.

Termine: Ist es denkbar die Visualisierungen eine Woche später, also mit dem Modell bis zum 11.06.2019 einzureichen?

Antwort: Nein, die Visualisierungen sind auf den abzugebenden Plänen darzustellen und müssen daher zusammen mit den Plänen abgegeben werden.

38.

Sind die Fragenbeantwortungen zum Download gleich für alle Teilnehmende?

Antwort: Ja, alle Fragen und Antworten stehen ab dem 16.04.2019 öffentlich unter https://bohnarchitekten.de/auslobungen_freihampton.html zum Download bereit.

Teil C: Rahmenbedingungen der Planung

Bebauungsplan

39.

Gibt es Leitungsplan von der Baugebiete? Wie ist Taulinie von Boden?

Antwort: Der Bebauungsplan liegt den Teilnehmern in Anlage 01 vor. Ein Spartenplan liegt nicht vor.

40.

B-Plan Sind die Baulinien bindend, oder können diese konzeptabhängig auch unterschritten werden?

Antwort: Die Vorgaben des B-Planes sind bindend.

C.1 Maßgebende städtebauliche Festlegungen

41.

Müssen Baukörper auf Dachflächen ein- (Auslobung Seite 28) oder zweiseitig (Regelwerk 3.4.3) bündig sein?

Antwort: Entsprechend dem Regelwerk sollen sich „die Gebäudekörper im Obergeschoss in der Flucht von mindestens einer Außenwand des Gebäudes befinden“. (S. 18, 3.1, Typ Punkthaus)

42.

Dürfen die Gebäude durch eine Brücke oder einem Verbindungselement verbunden werden?

Antwort: entwurfsabhängig

43.

Sind Verbindungen zwischen den Punkthäusern in Form von "Torgebäuden" zugelassen?

Antwort: Torgebäude im Sinne des Regelwerks überspannen öffentliche Gehwege, die das Quartier durchziehen. Auf dem Baufeld WA 2 Ost ist kein entsprechender Gehweg vorgesehen.

44.

Sind Abweichungen in der Geschoßanzahl zugelassen?

Antwort: Die im B-Plan und in der Anlage 02 Konzept GF-Mehrung genannten Geschosshöhen sind Höchstmaße. Eine Unterschreitung ist möglich.

45.

Muss jedes des Gebäudevolumen individuell erschlossen, oder können mehrere Gebäude durch gemeinsame Erschließungsstrukturen verbunden werden?

Antwort: entwurfsabhängig.

46.

Die Punkthäuser sind keine zwingende Vorgabe, sondern nur Empfehlung?

Antwort: Die Vorgaben des B-Planes sind einzuhalten, die dargestellten Baukörper sind Beispieldarstellungen, daher stellen die Punkthäuser keine zwingende Vorgabe dar.

47.

Gem. BauNVO §23 (2) ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber vorgegebenen Baulinien in geringfügigem Ausmaß zulässig. Sind von den im B-Plan festgesetzten Baulinien (rot) Abweichungen möglich? Falls ja, in welchem Umfang? (Anlage 01a)

Antwort: Die Vorgaben des B-Planes sind bindend und einzuhalten. Welche Abweichungen als geringfügig eingestuft und genehmigungsrechtlich aussichtsreich sind, kann nicht pauschal beantwortet werden. Dazu ist vom Entwurfsverfasser selbst eine Einschätzung zu treffen.

48.

Sind bauliche Anlage, z.B. Treppe, Rampe, Spielanlage, außerhalb Baulinie und Baugrenze erlaubt?

Antwort: Elemente als Teil der Außenanlagen wie der geforderte Kinderspielplatz oder Rampen und Treppen für die Freiraumgestaltung sind außerhalb des Baufeldes zulässig. Andere bauliche Anlagen bedürfen einer Befreiung vom Bebauungsplan. Ob bauliche Anlagen außerhalb des Baufeldes genehmigungsfähig sind, kann vorab von Seiten der Ausloberin nicht beurteilt werden. Ob der Gewinn für das Projekt das baurechtliche Risiko aufwiegt, wird bei der Jurierung diskutiert werden. Bei Überschreitung des Bauraumes müssen bauliche Anlagen die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 einhalten.

49.

Im B-Plan ist ein festzusetzende Baugrenze dargestellt. Ist diese also veränderbar und inwieweit?

Antwort: Die Vorgaben des B-Planes sind bindend und einzuhalten.

50.

Im B-Plan ist die Lage der TG nicht klar erkennbar. In welchen Bereichen kann diese liegen.

Umgrenzung bitte darstellen!

Antwort: Das Baufeld der Tiefgarage ist im B-Plan mit einer gelb gestrichelten Linie „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen...“ eingezeichnet.

51.

Wie verbindlich ist die spitze Gebäudeecke im Südosten? Kann die Ecke selbst stumpf ausgebildet werden, solange die Außenseiten der Baukörper die Flucht aufnehmen (Gebäudefluchten lt. Regelwerk zwingend)?

Antwort: An der Grundstücksspitze ist eine Baulinie festgesetzt. Die Vorgaben des B-Planes sind einzuhalten.

52.

Wie verhält es sich mit der unter Nr. 3.4.3 „Dachnutzung“ im Regelwerk Gebäude und Freianlagen enthaltenen Festlegung, dass ein Dachgeschoss „höchstens die Hälfte der dem aufgehenden Gebäude zugeordneten Grundfläche betragen“ darf? Demnach wären diese 50%igen Dachgeschosse keine Vollgeschosse (vgl.: „*Ein Vollgeschoss ist oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat*“). Wären dann 50%ige Dachgeschosse nicht als Vollgeschoss im Sinne des B-Plans zu werten und könnten zusätzlich vorgesehen werden?

Antwort: Nein, die Fläche eines Dachgeschosses fließt unabhängig von seiner Größe in die GF-Berechnung mit ein.

53.

Wäre dann der Baukörper an der Planstraße U-1711 mit bis zu III+DG (GR 50%), der Baukörper an der Kreuzung mit VI+DG und der Baukörper an der Planstraße U-1709 mit V+DG möglich?

Antwort: Nein, siehe Textteil B-Plan §9 (5): In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 18 sind über die realisierte Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen sowie technische Dachaufbauten zulässig.

54.

Handelt es sich bei der im digitalen Flurplan eingezeichneten Profilerhöhung (hellblau) um einen fixen Bereich, welcher nicht verändert werden darf? Oder ist dieser nur wie die Beispielbauten lediglich beispielhaft eingezeichnet und darf dem Entwurf entsprechend und unter Berücksichtigung der Baulinie und der Fläche verändert werden (bzw. gestreckt oder rotiert)?

Antwort: Die Profilerhöhung ist beispielhaft und kann unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen des B-Planes und der Vorgabe der neuen Geschossfläche entwurfsabhängig verändert werden.

55.

Ist die Baulinie an der Straßenecke in allen Geschossen einzuhalten oder kann im EG evtl. zurückgesprungen werden?

Antwort: s. Antwort 47.

56.

Dürfen Balkone über die Baugrenze hinweg in den Vorgartenbereich auskragen (1.50m?)?

Antwort: Balkone dürfen gem. B-Plan §10 um max. 0,75m über die Hauptfassade hinausragen.

57.

Im Hinblick auf B-Plan §27 sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Anhebung von Binnenbereichen auf ein flächig einheitliches Höhenniveau zulässig. Ist im Umkehrschluss das Absenken von Binnenbereichen unzulässig?

Antwort: Der entsprechende Paragraph des B-Plans bezieht sich auf die Zielformulierung des Regelwerks zur Geländemodellierung. Demnach (3.2.2 Geländemodellierung) sind die Baufelder im Innenbereich topographisch zu erhöhen.

Zulässige Geschossfläche

58.

Kann die als Profilerhöhung ausgewiesene Erhöhung auf 6 Geschosse an der Süd-Ost-Ecke dahingehend exakter definiert werden, sprich ist ein maximaler Bereich für die Profilerhöhung/ ist die Profilerhöhung auf einen bestimmten Umgriff begrenzt und wenn ja welchen?

Antwort: Es existiert keine exakte Bestimmung des Umgriffs der möglichen Profilerhöhung - s. Antwort 54.

59.

Ist eine Erhöhung auf die 6 Geschosse - straßenseitig Richtung Süden und Osten - in ihrer Ausdehnung lediglich auf den Bereich der festgesetzten Baulinie beschränkt oder ist jegliche Baukörperform auch jenseits der Baulinie, sofern die sonstigen Bestimmungen des B-Plans und Abstandsflächen eingehalten sind, auf der Süd-Ost-Ecke sechsgeschossig möglich? Demnach wäre jedem Verfasser quasi freigestellt, wie der Begriff der „Süd-Ost-Ecke“ auslegt wird?

Antwort: ja, eine individuelle Auslegung ist zulässig - s. Antwort 58.

60.

Sofern ein Umgriff für die Profilerhöhung auf 6 Geschosse an der Süd-Ost-Ecke nicht exakt eingegrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die maximale Grenze für eine 6-Geschossigkeit prinzipiell Richtung Westen bis an die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Richtung Norden bis zu dem Rücksprung der Baulinie an der Straße um 3m reicht.

Antwort: s. Antwort 58/59.

61.

Bitte um Präzisierung, in welcher Form eine Profilerhöhung mit 6-Geschossen gem. Anlage 04b möglich ist (Bereich innerhalb Umrisslinie, genau entlang der Umrisslinie, max. Fläche, etc.), oder ist diese entwurfsabhängig? (Anlage 04b, S.27 Auslobung)

Antwort: s. Antwort 58/59.

62.

“Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Profilerhöhung (s. Anlage) an der Südostecke beschlossen. An dieser Stelle sind 6 Geschosse möglich.“ (C1 S. 27) In der Anlage „04b_Ausschnitt digitale Flurkarte.pdf“ ist die Profilerhöhung mit V angegeben vs. 6 Geschosse im Text – welche Angabe stimmt?

Antwort: Im Bereich der Profilerhöhung können 6 Geschosse geplant werden.

63.

Als Bereich für die Profilerhöhung ist die Outline des Footprints des ehemaligen Punkthauses an der südöstlichen Ecke angegeben. Dies führt zu Rücksprüngen und einer Abtreppung des Gebäudevolumens – ist dies eine Reminiszenz aus dem ehemaligen B-Plan, oder bindend?

Antwort: Die Planung eines sechsten Geschosses im Bereich der Profilerhöhung ist eine Möglichkeit, nicht bindend.

64.

Kann der Bereich für die Profilerhöhung im Lageplan (dxf) daher bestätigt, bzw. bei Änderung eindeutig eingezeichnet und zur Verfügung gestellt werden?

Antwort: s. Antwort 58/59.

65.

In welchem Bereich ist die Profilerhöhung (=6 Geschosse) möglich? Ist diese nur innerhalb der blauen Markierung möglich, wie im Auszug aus der digitalen Flurkarte dargestellt?

Antwort: s. Antwort 58/59.

66.

Falls der vorgeschlagene Baukörper in seiner Form vom dargestellten „Bereich der Profilerhöhung“ (Datei 04b) abweicht, gilt dann die Profilerhöhung trotzdem nur im dargestellten Bereich, oder ist sie auf den gesamten vorgeschlagenen Baukörper zu erweitern?

Antwort: s. Antwort 58/59.

67.

Ist bei einem durchgängigen Baukörper (statt Punkthäusern) die Geschossigkeit von 6 auf den gesamten Baukörper zu übertragen?

Antwort: Nein, die Vorgaben des B-Planes bezüglich der Geschossigkeit sind einzuhalten.

68.

Zu Pos. C.1 - zulässige Geschossfläche

Im Bereich der Südostecke und der Profilerhöhung ist eine Baulinie festgelegt. Darf in den Obergeschossen von der Baulinie abgerückt werden?

Antwort: s. Antwort 47.

69.

S.27 zulässige Geschossfläche: Sind Flächen von Laubengängen bei der GF mitzurechnen?

Antwort: Ja, nur Abstellräume mit einer lichten Höhe unter 2,40, sowie Durchfahrten, Arkaden, Loggien, Balkone und Terrassen bleiben unberücksichtigt.

70.

S. 27: "Geschossflächen nach B-Plan §7 (4) werden der KOOGRO kostenlos überlassen.

Im Rahmen des Kaufvertrages hat sich die KOOGRO dazu verpflichtet, diese Flächen (192qm) zu erstellen." - Was ist damit gemeint?

Antwort: Nach B-Plan §7 (4) gibt es die Möglichkeit für eine Überschreitung der zulässigen GF um 5% („Bonus-GF“) zugunsten von Räumen mit bestimmten Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Abstellräume Kinderwagen usw.). Entsprechend dem Kaufvertrag für das Grundstück ist die KOOGRO zu Erstellung dieser „Bonus-GF“ verpflichtet.

71.

Ist das 5% Bonus an 3500m² berechnet, oder an 3844m² berechnet?

Antwort: Die 5% Bonus beziehen sich auf die neue GF von 3844m².

Zulässige Grundfläche

72.

Mit vorschlagende Baukörper berechnet GR=934m², jedoch wird 950 vorgegeben. Welche gilt?

Antwort: Es gelten die Festlegungen des B-Planes, mithin 950m².

73.

Zu Pos. C.1 - zulässige Grundfläche Es ist eine Grundflächenüberschreitung von 10% durch Balkone und Loggien zulässig. Gilt diese zulässige Überschreitung auch für Laubengänge bzw. offene Gänge, die als notwendige Flure dienen?

Antwort: Nein.

Abstandsflächen

74.

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen ist gemäß B-Plan mit 0,4 H (H = Wandhöhe) bzw. min. 3m angegeben. Dürfen sich solche Abstandsflächen von zwei Außenwänden verschiedener Baukörper innerhalb des durch die Baugrenzen/ Baulinien definierten zusammenhängenden Bauraums überdecken, sofern Belichtung und Belüftung der hinter diesen Außenwänden liegenden Räume nicht beeinträchtigt ist?

Antwort: Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen beträgt 0,4 H (H=Wandhöhe) bzw. mind. 3m und ist einzuhalten. Nach der Bayerischen Bauordnung (BayBo) Art. 6 dürfen sich die Abstandsflächen nicht überlagern. Eine Ausnahme gilt für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

75.

Ist mit "die vorbeschriebene Profilerhöhung durch die GF-Mehrung bleibt bei den Abstandsflächen unberücksichtigt" gemeint, dass auch die Abstandsflächen für die Bereiche von Gebäudekubaturen mit 6 Geschossen mit 0,4 H nachgewiesen werden müssen oder deren resultierende Abstandsflächen nur bis zur Höhe von 5 Geschossen anzusetzen sind?

Antwort: Letzteres, da nach der Auslobung die Profilerhöhung bei den Abstandsflächen unberücksichtigt bleibt, sind sie in diesem Bereich nur bis zur Höhe von 5 Geschossen anzusetzen.

76.

„Die vorbeschriebene Profilerhöhung durch die GF-Mehrung bleibt bei den Abstandsflächen unberücksichtigt“ Bitte erläutern!

Antwort: s. Antwort 75

77.

Was genau ist mit dem folgenden Satz gemeint? „Die vorbeschriebene Profilerhöhung durch die GF-Mehrung bleibt bei den Abstandsflächen unberücksichtigt.“ Bedeutet dies, dass innerhalb des Bauraums, lediglich Abstandsflächen für fünf Vollgeschosse nachgewiesen werden müssen, obwohl es sich um ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen handelt?

Antwort: s. Antwort 75

78.

Dürfen sich Abstandsflächen innerhalb des zu bebauenden Grundstücks schneiden?

Antwort: s. Antwort 74

Wandhöhe

79.

Welche Geschosshöhe (Überhöhung) ist im EG max. zugelassen?

Antwort: Im B-Plan wird für den Bereich WA2 keine Wandhöhe festgelegt. Die max. zulässige Wandhöhe richtet sich nach Bau NVO §2(4). Sinngemäß ergibt sich daraus eine max. Wandhöhe von 3,5m pro Geschoss. Der Gestaltungsleitfaden sieht für die Geschosshöhe im EG eine Überhöhung gegenüber den Obergeschossen vor. Es existiert keine baurechtliche Obergrenze für die Höhe des EG.

80.

Gibt es neben der Geschoszahl ein Reglement für maximale Höhen der Gebäude?

Antwort: s. Antwort 79

81.

Aus der Auslobung unter C.1 geht hervor, dass gem. BauNVO eine Geschosshöhe von allgemein 3,5 m (EG 4,0 m) angenommen werden kann. Kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass z.B. für den fünfgeschossigen Baukörper straßenseitig 18,0 m Wandhöhe (4x 3,5 m + 4,0 m) und hofseitig entsprechend 17,0 m Wandhöhe (18,0 – 1,0 Aufschüttung) angesetzt werden können? Wie verhält es sich mit der Brüstung – zählt diese dazu?

Antwort: s. Antwort 79. Ob eine Geschosshöhe von 3,50m in den Wohngeschossen sinnvoll und wirtschaftlich ist, muss der Teilnehmer entscheiden. Eine Brüstung ist kein Vollgeschoss, im B-Plan ist lediglich die maximale Zahl der Vollgeschosse definiert.

Offene Bauweise

82.

Ist die im B-Plan festgesetzte offene Bauweise und damit die maximale Gebäudelänge von 50 m gemäß §22 BauNVO derart definiert, dass sich diese auf jede einzelne in eine Himmelsrichtung orientierte Fassadenabwicklung bezieht, die jeweils für sich nicht mehr als 50m Länge aufweisen darf

und nicht auf eine Summe von z.B. den zwei straßenseitigen Fassadenabwicklungen eines Baukörpers, der die Süd-Ost-Ecke besetzt?

Antwort: Die Gebäudelänge bezieht sich nicht auf die Abwicklung von Fassadenlängen, sondern auf die maximale Ausdehnung eines Baukörpers entlang seiner Hauptachse.

83.

Es ist eine offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von max. 50 m vorgeschrieben. Würde eine Anordnung von Einzelgebäuden (Gebäudelänge der Einzelgebäude <50 m), die nur mit offenen Erschließungsstegen verbunden sind, diese Forderung erfüllen? Kann ein tiefer Einschnitt in ein Gebäudevolumen als Unterbrechung der Gebäudelänge von max. 50 m angerechnet werden?

Antwort: Einschnitte in ein Gebäudevolumen stellen keine Differenzierung zwischen zwei Baukörpern dar. Bei baulichen Erschließungsstegen zwischen Baukörpern kann je nach Ausformulierung von mehreren Baukörpern ausgegangen werden.

84.

offene Bauweise Wie ist die Vorgabe der offenen Bauweise mit der maximalen Gebäudelänge von 50m kompatibel? Ist dies die straßenseitige Gesamtabwicklung aller Baukörper, oder tatsächlich die maximal zulässige Breite eines einzigen Gebäudes?

Antwort: s. Antwort 82

85.

Gem. städtebaulichem Rahmenplan von West8 war für WA2 Ost zunächst eine offene Bauweise mit Punthäusern (im Sinne von §22 (2) BauNVO) beabsichtigt. Mit der Festsetzung des B-Plans Nr. 2068 wird die Bebauung von Punkthäusern zugunsten eines gemeinsamen Bauraumes adaptiert und zusammengefasst. Addiert man die strassenseitig möglichen Fassaden dieses Bauraumes, resultiert daraus eine Gebäudelänge (Abwicklung Süd + Ost) von etwas über 122m. Die Angabe der maximalen Gebäudelänge mit 50 m lesen wir als 'Relikt der von West8 beschriebenen, offenen Bauweise'. Ein einzelner Baukörper innerhalb des gem. B-Plan ausgewiesenen Bauraumes wäre hiermit nur bedingt möglich. Bitte hierzu um Präzisierung der anvisierten Bauweise (offen, geschlossen) / maximale Gebäudelänge. (S.28 Auslobung, Anlage 01a)

Antwort: s. Antwort 82

Baukörper

86.

Die Grundzüge des Städtebaus von West8 sieht Einzelhäuser, also eine offene Bauweise vor. Der Vorschlag im Bebauungsplan besteht aus drei in der Höhe differenzierten Volumen. Inwieweit spiegelt dieses städtebauliche Prinzip den Gemeinschaftsgedanken für die Kooperative Großstadt wider? Sind weniger oder gar nur ein Baukörper, welche eine Länge von 50 Metern nicht überschreitet, denkbar?

Antwort: Der B-Plan lässt offen, ob ein, zwei oder drei Baukörper zu planen sind. Es gibt keine grundsätzliche Präferenz von Bauherren-Seite für eine der Möglichkeiten. Die Entscheidung ist daher entwurfsabhängig.

87.

Auslobung S.28 – Bauweise nach B-Plan könnte die GF auch in 1 Gebäude geplant werden. Werden seitens KOOGRO 2 oder mehr Baukörper ausdrücklich gewünscht?

Antwort: s. Antwort 86

88.

Wie verbindlich ist die Ausbildung von drei Einzelbaukörpern? Ist alternativ eine Zusammenfassung bspw. in eine Gebäudescheibe entlang der östlichen Straße U-1709 möglich?

Antwort: s. Antwort 86

89.

S.28 offene Bauweise/ Baukörper: „Im B-Plan wird die vorgeschlagene Bebauung durch drei Punkthäuser zugunsten einen gemeinsamen Bauraums zusammengefasst“ Ist damit auch ein einzelnen Baukörper zulässig insofern er innerhalb des Bauraums liegt?

Antwort: s. Antwort 86

90.

Ist es notwendig bzw. beabsichtigt, die städtebauliche Idee des Regelwerks/Gestaltungsleitfadens mit drei separaten, freistehenden Baukörpern umzusetzen? Wir bitten hier um klare und spezifische Aussagen des Auslobers und eine Positionierung zum Regelwerk mit Punkthäusern, um die städtebaulichen Eckpunkte möglichst präzise zu fassen und im Rahmen des Wettbewerbs Spielräume zu eröffnen.

Sind Änderungen der aus der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Typologie zugelassen?

Antwort: s. Antwort 86

91.

Unter dem Punkt „Baukörper“ auf Seite 28 heißt es: „Im Bebauungsplan wird die vorgeschlagene Bebauung durch drei Punkthäuser zugunsten eines gemeinsamen Bauraums zusammengefasst. Die dadurch entstehenden Freiräume bei der volumetrischen Setzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Idee und im Rahmen der der Gesamt-Wirtschaftlichkeit des Projektes auszuloten.“ Heißt das, dass nicht zwingend drei Einzelbaukörper entsprechend dem Regelwerk zum B-Plan geplant werden müssen? Oder kann die Form / Dimension der Baukörper frei gewählt werden solange es drei einzelne Baukörper bleiben?

Antwort: s. Antwort 86

92.

Das städtebauliche Konzept setzt im Wettbewerbsgrundstück und in den angrenzenden Bereichen eindeutig auf die Anordnung von drei, zueinander versetzten, solitären Gebäuden. In der Beschreibung des Wohnmodells ist von zusammenhängenden, gemeinschaftlichen Erschließungsflächen die Rede. Es wird ein Bild von einem großen Haus gezeichnet, in dem man als Gemeinschaft zusammenlebt. Ist es für die Bauherren vorstellbar, die Wohneinheiten auf drei separate Baukörper ohne physische Verbindungen in den Obergeschossen aufzuteilen? Ist es für das Preisgericht städtebaulich vertretbar, das Programm beispielsweise in zwei Baukörpern zu realisieren?

Antwort: s. Antwort 86

93.

Gibt es von der Ausloberin eine Präferenz bezüglich der Baukörper? Werden Vorschläge bevorzugt, welche wie im B-Plan bzw. Masterplan vorgesehen drei Punkthäuser vorschlagen oder gibt es diesbezüglich keine Präferenzen?

Antwort: s. Antwort 86

94.

Baukörper: Ist die beabsichtigte Bebauung mit Punkthäusern zwingend einzuhalten? Wenn eine Bebauung mit Punkthäusern vorgegeben wird, gelten die auf dem Plan dargestellten Grundflächen schon als festgelegt?

Antwort: s. Antwort 86

95.

Grundsätzlich stellt sich die Frage ob eine Anlage aus getrennt stehenden Punkthäusern nicht in einem gewissen Widerspruch zu den Konzeptionen de KOOGRO steht!

„Im Bebauungsplan wird die vorgeschlagene Bebauung durch drei Punkthäuser zugunsten eines gemeinsamen Bauraums zusammengefasst. Die dadurch entstehenden Freiräume bei der

volumetrischen Setzung sind hinsichtlich der städtebaulichen Idee und im Rahmen der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes auszuloten“ (C1 S. 28)

Sind also weiterhin drei Punkthäuser gewünscht?

Ist es möglich das Programm auf zwei oder gar einen Baukörper zu verteilen?

Dürfen die Baukörper miteinander zu verbunden werden?

Dürfen der, bzw. die Baukörper in ihrer volumetrischen Setzung auch schmal bzw. lang sein oder ist die Vorgabe der Punkthäuser zwingend zu berücksichtigen?

Gelten die Angaben der Geschossigkeiten auch für einen bzw. zwei Baukörper – es entstehen dadurch Abtreppungen im Volumen – ist dies vorstellbar?

Antwort: s. Antwort 86. Abtreppungen im Volumen sind vorstellbar, siehe Regelwerk S. 18

96.

„Die Gebäudekörper im Obergeschoss befinden sich in der Flucht von mindestens einer Außenwand des Gebäudes, wodurch eine zerklüftete Silhouette entstehen kann.“ BITTE ERLÄUTERN!

Antwort: Mit „zerklüftete Silhouette“ ist eine differenzierte Höhenentwicklung des Gebäudes gemeint, siehe Abbildungen Regelwerk S. 18.

97.

Was genau ist mit Vollgeschossen gemeint? Zählen Geschosse, welche unterhalb der gegebenen Geländeoberfläche liegen, aber durch Abgrabungen freigelegt werden als Vollgeschosse?

Antwort: Die Definition der Vollgeschosse - soweit sich die Baunutzungsverordnung darauf bezieht - ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBo) von 1997 Art. 2 (5) geregelt: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

98.

Dürfen Aufenthaltsräume (Gemeinschaftsräume und Wohnungen) ganz bzw. teilweise in Nicht-Vollgeschossen liegen?

Antwort: Ja, s. Antwort 97

99.

Ist das Kellergeschoss (inkl. Tiefgarage) in die Geschossfläche einzurechnen? In der Auslobung gibt es widersprüchliche Aussagen dazu.

Antwort: Nein, Keller- und Tiefgarage gehören nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

100.

Dachausstieg: bündig mit der Fassade oder zurückgesetzt? Es gibt einen Widerspruch zwischen dem Paragraph 9 Absatz 3 im B-Plan und dem Punkt 3.4.3. des Freiham-Nord-Regelwerks. Wir bitten um Klärung.

Antwort: Der B-Plan redet hier von technischen Dachaufbauten und Dachausstiegen, das Regelwerk hingegen von Dachgeschossen. Nach Regelwerk sollen Dachausstiege nach Möglichkeit mit Dachgeschossen kombiniert werden. Wenn das nicht der Fall ist, gilt der B-Plan.

101.

Widerspruch Balkone B-Plan §10 (1): max. 0,75m über Hauptfassadenfront hinauskragen, Regelwerk Gebäude: max. 1m über Hauptfassadenfront auskragen, Welcher Wert soll hier angenommen werden?

Antwort: Der B-Plan ist als rechtliche Grundlage verbindlicher als das Regelwerk.

102.

Sind Balkone zum Straßenraum zulässig?

Antwort: Ja, s. Antwort 101.

C.2 Geländeentwicklung, Anschlusshöhen, Nachbarbebauung

103.

Das Regelwerk sieht eine Erhöhung des Baufeldinnenbereichs um 1m vor, vom Straßenniveau soll der Innenbereich mit einer 4%-Rampe erreicht werden. Innerhalb der zulässigen Rampenlänge gemäß DIN 18040-2 von 10m kann der Höhenunterschied jedoch nicht überwunden werden. Bitte um Klärung.

Antwort: Der Höhenunterschied muss auch nicht auf einer Länge von 10m überwunden werden, die Rampen können länger sein (Podest) und sind entwurfsabhängig in das Konzept zu integrieren.

104.

Gem. DIN 18040 sind Neigungen bis 3% barrierefrei. Wie ist der letzte Satz in diesem Absatz zu verstehen?

Antwort: s. Antwort 103

C3 Parkierung und Tiefgarage

105.

“Die im Bebauungsplan dargestellte Umgrenzung für Nebenanlagen beschreibt das Baufeld der Gemeinschaftsgarage.freizuhaltende Bereiche für tiefwurzelnde Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Lage der freizuhaltenden Bereiche kann projektabhängig angepasst werden, wenn die Größe der Fläche beibehalten wird. “ Im Bebauungsplan ist die Umgrenzung der Gemeinschaftsgarage nicht klar dargestellt. (Die Vectorlinien “Umgrenzung Gemeinschaftsgarage” ergeben keine zusammenhängende Fläche). Ebenfalls fehlen im Bebauungsplan die Bereiche für tiefwurzelnde Bäume. (Die Vectorlinien “Bäume” sind leer). Wir bitten um einen neuen Plan der das Tiefgaragenbauwerk auf dem Grundstück der KOOGRO und die Anbindung an das Nachbarsgrundstück illustriert sowie die Anzahl und Lage d

Antwort: Die Baulinien und Baugrenzen des B-Plans gelten auch für die Tiefgarage. Außerhalb der Baulinien und der Baugrenzen gelten die Linien „Umgrenzung Gemeinschaftsgarage“ (im B-Plan gelb gestrichelt). Somit ist die Begrenzung des Tiefgaragenbauwerks hinreichend beschrieben.

106.

Sind tatsächlich oberirdische Stellplätze im „Hof“ zulässig?(s. B-Plan) Gebe es dafür nicht geeignete Flächen?

Antwort: Im Raumprogramm sind keine oberirdischen Stellplätze im Hof verlangt und auch nicht gewünscht!

107.

TG/Einfahrten: Sind auch andere als die im „Leitfaden“ dargestellten Lösungen (=zu Lasten der EG-Nutzung) denkbar, sofern sie sich mit dem Hochbau architektonisch verbinden?

Ist je eine getrennte Ein- und Ausfahrt denkbar?

Ist die TG an einem oder an beiden „Enden“ mit den „Nachbarn“ zu verbinden?

Ist der gestrichelt im B-Plan eingetragene Bereich für die TG wie eine unterirdische Baugrenze zu verstehen?

Antwort: Die Ein- und Ausfahrten sind zusammenzulegen und in das Gebäude zu integrieren.

Die TG soll mit der des Nachbarn sinnvoll verbunden werden.

Der gestrichelt im B-Plan eingetragene Bereich für die TG ist wie eine unterirdische Baugrenze zu verstehen.

108.

Bis zu welchen Grenzen darf die Tiefgarage gebaut werden? Ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten?

Antwort: s. Antwort 107

109.

Für Tiefgarage von max. 1560m², gibt es eine bauliche Grenze dafür?

Antwort: s. Antwort 107

110.

Wird ein ebenerdiger Autoeinstellplatz, z.B. Besucherparkplatz gebraucht?

Antwort: Nein.

111.

Ist die Lage der Tiefgarageneinfahrt frei wählbar (unterschiedliche Angaben im Regelwerk, von Süden, und B-Plan, von Osten)?

Antwort: die Lage entsprechend dem B-Plan im Osten (bzw. möglichst annähernd an diese) ist verbindlich.

112.

Ist die Zufahrt der Tiefgarage gem. B-Plan verbindlich oder entwurfsabhängig?

Antwort: 111

113.

In der DWG-Datei der digitalen Flurkarte befinden sich auf dem Layer "Umgrenzung Gemeinschaftstiefgarage" nur einzelne Linienfragmente zwischen den Formen vorgeschlagener Baukörper sowie zwei geschlossene Polygone im Bereich der Innenhöfe. Aus einer Verlängerung der äußeren Linienfragmente zu deren Schnittpunkten jeweils in die vier Ecken des gesamten Baufelds WA 2 ergibt sich somit die äußere Begrenzung der Gemeinschaftstiefgarage, die inneren Polygone definieren die für tiefwurzelnde Bäume freizuhaltenden Bereiche?

Antwort: s. Antwort 107.

Die inneren Polygone sind für tiefwurzelnde Bäume freizuhalten. Die Größe der Fläche ist einzuhalten, Lage und Form kann entwurfsabhängig angepasst werden.

114.

Muss ein Tiefgaragenbauwerk auf dem Grundstück der KOOGRO zwangsweise als eine gedeckelte unterirdische Einstellhalle konzipiert sein oder sind vor dem Hintergrund des forschenden Bauprojekts und dem Infrage stellen von Standards auch andere Parkierungskonzepte vorstellbar, sofern sich diese in Verbindung mit der im B-Plan ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgarage vereinbaren lassen?

Antwort: Entsprechend §14 (4) des B-Plans sind die Stellplätze in einer Tiefgarage, d.h. unterirdisch herzustellen.

115.

Gibt es eine zwingend einzuhaltende Mindestdtiefe für die Lage von Parkierungen / Einstellplätzen (Oberkante Fahrbahn/ Parkplätze) unterhalb des Niveaus des Straßenraums?

Antwort: In der Auslobung auf S.29/C.3 ist festgelegt, dass die TG Decke mit mindestens 60cm Überdeckung auszuführen ist.

C.4 Konstruktion

116.

Nach Auslobung C.4: Als hybride Bauweise wird Stahlbeton-Tragstruktur und Holzrahmenbau vorgeschlagen. Sind anderen Möglichkeiten akzeptierbar? Besteht die Chance, z.B. Holz als Struktur zu planen? Was wird verlangt um dies zu überzeugen?

Antwort: Alternative Vorschläge zur Umsetzung sind hinsichtlich der konstruktiven Umsetzung zu plausibilisieren. Wie dies geschieht, ist entwurfsabhängig.

C.5 Barrierefreiheit

117.

Ist nur „eine“ einzige Wohnung rollstuhlgerecht zu planen? Falls ja, ist damit die „50plus-WG“ gemeint? Bedeutet „rollstuhlgerecht“, dass sich diese Wohnung im EG befinden muss um einen direkten Fluchtweg zu ermöglichen?

Antwort: Ja, nur eine Wohnung, und zwar die „50plus-WG“ ist rollstuhlgerecht zu planen. Die Platzierung der Wohnung im EG ist baulich die einfachste Option, die Rettungswege für Rollstuhlfahrer zu realisieren. Es gibt allerdings in dem später zu erstellenden Brandschutzkonzept weitere Möglichkeiten, dieses Thema auch für Obergeschosse zu lösen.

C.6 Brandschutz, Feuerwehrezufahrt

118.

Sind die Angaben auf dem Feuererschließungsplan, d.h. die eingezeichneten Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen bindend oder dürfen auch andere Vorschläge- je nach Volumen – gemacht werden? Ist es möglich, dass die Feuerwehr über die Straße „U-1711“ Zugang zum Hof erhält?

Antwort: Der Feuererschließungsplan kann je nach Volumensetzung angepasst werden. Die Zufahrten sind möglichst annähernd dem Feuererschließungsplan vorzusehen.

119.

Sind die Zufahrten der Feuerwehr gem. Feuererschließungsplan verbindlich oder entwurfsabhängig?

Antwort: s. Antwort 118

120.

Die präferierte Führung des zweiten Rettungsweges über den Hofbereich ist konträr zum Anspruch mit hoher Qualität für Bewohner und Nachbarschaft zu realisieren. Die entsprechenden Flächen würden für eine Gestaltung mit Einbauten, Pflanzungen entfallen. Wir bitten entsprechend um Vorabstimmung im Preisgericht, mit einem Brandschutzsachverständigen, mit der Feuerwehr, um eine vernünftige Planungsvorgabe für alle Teilnehmer zu schaffen.

Antwort: In der Auslobung ist auf Alternativen für den zweiten Rettungsweg hingewiesen. (S.31)

121.

Ist auch eine Feuerwehrezufahrt zwischen den beiden südlichen Gebäuden möglich? Und zwischen dem westlichen der beiden südlichen Gebäude (mit der Geschoszahl III) und dem Torgebäude auf dem benachbarten Grundstück?

Antwort: s. Antwort 118

122.

Sind Änderungen in der Feuerwehrezufahrt aus dem Bebauungsplan zugelassen?

Antwort: s. Antwort 118

C.7 Freiraumgestaltung

123.

S.31 Vorgartenzone: „Der Vorgarten als halbprivater Vorbereich soll gemäß den Regelungen für Gestaltung und private Freiräume adressbildend für das Haus sein“ Ist damit eine private Zuordnung dieser Flächen zu den EG-Wohnungen ausgeschlossen?

Antwort: Nach dem Regelwerk sind private Vorgärten im Innenhofbereich vorgesehen. Das Regelwerk ist nicht verbindlich.

124.

Sind die 250m² Dachgarten auf einem der Dächer der 3 Punkthäuser zusammenzufassen, oder kann die Fläche auf 2 oder 3 Dächer verteilt werden?

Antwort: entwurfsabhängig.

125.

Sind geneigte Dächer ebenfalls zulässig?

Antwort: Nach B-Plan §9 (1) sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zugelassen.

Teil D: Raumprogramm

D.1 Wohnungen

126.

Handelt es sich bei allen im Raumprogramm genannten Flächen-Angaben um Quadratmeter-Angaben netto?

Antwort: Die im Raumprogramm genannten Flächen sind die lichten Masse zwischen den Bauteilen.

127.

Es gibt eine deutliche Diskrepanz zwischen der zulässigen GF und dem geforderten Raumprogramm. In der Auslobung steht jedoch, dass die GF realisiert werden muss. Bedeutet dies, dass das angegebene Raumprogramm durch zusätzliches entwurfsabhängiges Programm ergänzt werden soll? Dürfen in diesem Zusammenhang zum Beispiel mehr Wohnungen geplant werden oder ist dies nicht erwünscht?

Antwort: Es dürfen mehr Wohnungen als im Wohnungsschlüssel angegeben geplant werden. Das Raumprogramm ist hinreichend beschrieben.

128.

Nach Auslobung D.1 ist der Wunsch 100 Bewohner mit solcher Wohnungsanteil schon überschreiten. Außerdem sollte 15% von alle Wohnungen an sozialen Trägern vergeben, welche Wohnungstypen gehört dazu? Sind diese Anteil an Wohnungsanzahl oder an Bewohner zu berechnen?

Antwort: Die Teilnehmer sollen das Raumprogramm in ihrem Entwurf möglichst vollständig unterbringen. Die Zahl von 100 Bewohner*innen ist eine ungefähre Angabe.

129.

Gibt es eine Präferenz welche Wohnungstypen aneinander gekoppelt werden sollen, um eine möglichst sinnvolle Wohnraumerweiterung bzw. –reduzierung zu ermöglichen oder ist dies entwurfsabhängig zu erörtern?

Antwort: Wie im Raumprogramm beschrieben, ansonsten entwurfsabhängig.

130.

Dürfen mehr Wohnungen geplant werden oder ist dies explizit nicht erwünscht?

Antwort: Wenn die Festlegungen des B-Planes eingehalten werden, können mehr Wohnungen geplant werden.

131.

„Niveauunterschiede innerhalb von Wohnungen können barrierefrei hergestellt werden, wenn jeweils ein Schlafzimmer auf der Ebene des Wohnbereichs mit Küche und Bad liegt. “Müsste es nicht heißen: Wohnungen mit Niveauunterschied gelten als barrierefrei, wenn jeweils ein Schlafzimmer...“

Antwort: Ja, so ist es gemeint.

132.

Sind Maisonnetten erlaubt oder gewünscht?

Antwort: Maisonnetten sind möglich.

133.

Wie werden Luftraum von z.B. Maisonnettewohnung berechnet? Wie berechnet die abgedeckte Lufträume im Innenbereich z.B. bei Treppenraum?

Antwort: zur Berechnung der Flächen, siehe Anlage 12_Hinweise Prüfpläne und Kennwerte

134.

Ist Laubengangerschließung erlaubt oder gewünscht?

Antwort: Laubengangerschließung ist möglich - entwurfsabhängig.

135.

„Freibereiche (Balkone, Loggien) sind mit 25% ihrer Nutzfläche in der angegebenen Gesamtwohnfläche der einzelnen Wohneinheit berücksichtigt.“(D1 S. 35)

Wie werden die Quadratmeter der Erschließungsbalkone bzw. Laubengänge gerechnet?

Sind Balkone erlaubt, die über die festzusetzende Baugrenze hinausragen, falls dem so ist, wie weit?

Ist ein Laubengang bzw. eine offene Erschließung über Balkone möglich?

Kann ein Laubengang bzw. offene Erschließung über Balkone auch zur Straßenseite hin geführt werden?

Antwort: Erschließungsbalkone und Laubengänge sind Verkehrsflächen und zählen zur Geschossfläche. Sie werden nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. Balkone sind im Rahmen der Vorgaben des B-Planes erlaubt. Wo und wie Laubengänge oder Erschließungsbalkone angeordnet werden, ist im Rahmen der Vorgaben des B-Planes entwurfsabhängig.

136.

Seite 35 der Auslosung unter D.1 5.Zeile:” Freibereiche (Balkone, Loggien) sind mit 25% in der angegebenen Gesamtfläche der einzelnen Wohneinheit berücksichtigt. „Wie groß sollen dann die Wohnungen sein? Wohnfläche hat bsp. 100 m² heißt das dann 75 m² Wohnung und 25m² Balkon?

Antwort: Nein, der Balkon mit 25m² würde zu 25% in die Wohnfläche eingerechnet, also mit 6,25m², für die Wohnfläche bliebe dann noch 93,75m² übrig.

137.

Sind Flexibilitätsbausteine in den Grundrissen z.B. farbig zu kennzeichnen?

Antwort: Die Darstellung überlassen wir den Teilnehmern. Eine gute Lesbarkeit ist im Sinne des Preisgerichts.

138.

Dürfen die drei Punkthäuser horizontal, über die Sondergrünfläche hinweg durch Stege miteinander verbunden werden. Sind neben den vertikalen Wohngemeinschaften auch horizontale Wohngemeinschaften erwünscht?

Antwort: zu den Punkthäusern s. Antwort 86, ansonsten entwurfsabhängig.

139.

Zu Pos. D.1 - 50plus-WG

Für Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern wird ein zusätzliches WC gefordert. Die "50plus-WG" ist per Definition bereits mit 2 Bädern auszustatten. Soll für diese Wohnung dennoch ein zusätzliches WC eingeplant werden?

Antwort: Nein

140.

Die Auslobung sieht 1-Zimmer-Wohnungen mit maximal 30m² Fläche vor, gemäß den Förderbedingungen WFB 22.2 müssen Wohnungen mindestens 35m² groß sein. Gibt es hier einen Widerspruch?

Antwort: Die Unterschreitung der Wohnfläche nach WFB ist mit der zuständigen Prüfstelle abgeklärt.

141.

Sind die Sonderwohnformen lt. Auslobung S.36 bereits im Wohnungsschlüssel enthalten?

Antwort: ja

142.

Sonderwohnformen: Sind diese vier Wohnungen zu den 85% der barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 zu zählen oder haben diese noch andere Anforderungen?

Antwort: Die Wohnungen für gemeinsam leben lernen e.V. sind in den barrierefreien Wohnungen enthalten. Für die Wohnungen von gemeinsam leben lernen e.V. gibt es keine weiteren Anforderungen.

143.

85% der Wohnungen müssen barrierefrei sein. 1 Wohnung muss rollstuhlgerecht sein. Zählt diese letzte Wohnung zu dem 85 % oder kommt sie zusätzlich zu diesem Prozent?

Antwort: Die rollstuhlgerechte Wohnung ist in den 85% enthalten

144.

Sind die 85% barrierefreier Wohnungen an bestimmte Wohnungstypen anzuordnen? Sind diese Anteil an Wohnungsanzahl oder an Bewohner zu berechnen?

Antwort: Die Wohnungen für gemeinsam leben lernen e.V. und für die 50plus-WG sollen zu den barrierefreien Wohnungen gehören. Weitere feste Zuordnungen sind nicht vorgesehen. Der Prozentsatz richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen.

145.

Sind umlaufende Laubengänge oder Balkonbänder zulässig (das Regelwerk sieht Einzelbalkone bzw. Loggien vor)?

Antwort: s. Antwort 135

146.

Bitte um Präzisierung der Zuordnung der 3 WG-fähigen Wohnungen (Kinderschutz e.V.) im Wohnungsschlüssel. (S. 35, 36 Auslobung)

Antwort: 2 x 3-Zimmer-Wohnung, 60m² (dritte Zeile Wohnungsschlüssel); 1 x 3-Zimmer-Wohnung, 65m² (vierte Zeile Wohnungsschlüssel)

147.

Sind Kooperationsräume zwingend als Innenräume zu planen? Sind hierzu Mindest- bzw. Maximalgrößen vorgesehen? (S. 37 Auslobung)

Antwort: Zum Teil sind auch Nicht-Innenräume als Kooperationsräume vorstellbar. Es gibt keine Vorgaben zu Mindest- oder Maximalgrößen – entwurfsabhängig.

148.

Sie sprechen in der Auslobung davon, dass in den barrierefreien Wohnungen zumindest mehrere verschiedene Räume auf derselben Ebene angeordnet sein müssen. Hier wird jedoch nicht der Wohnungszugang genannt. Ist dies so zu verstehen, dass der Zugang zur Wohnung auf einem bzgl. der genannten Räume unterschiedlichen Niveau liegen kann?

Antwort: Der Wohnungszugang soll auf derselben Ebene wie die barrierefreien Räume liegen.

149.

Sind die barrierefreien Wohnungen bzw. die rollstuhlgerechte Wohnung bestimmten im Wohnungsschlüssel genannten Einheiten zuzuordnen?

Antwort: s. Antwort 144.

150.

Sind die 85% Barrierefreiheit als Orientierungsgröße zu verstehen oder als absoluter Minimalwert?

Antwort: Die Anteil von 85% barrierefreien Wohnungen soll erreicht werden.

D.2 Gemeinschaftliche Nutzung

151.

D2. Gemeinschaftlich Nutzung (Seite 37)“Es sind verschiedene Gemeinschafts- und Kooperationsräume vorzusehen, die in Teil A beschriebenen Anforderungen gerecht werden. Für alle gemeinschaftlichen Nutzungen steht eine Fläche von insgesamt 180m² zur Verfügung. Die Flächenverteilung ist konzeptabhängig..... Gemeinschaftsraum 40m², Waschsalon, Werkstatt min 15m², Gästearpartment ca.25m², - Kooperationsräume “

Wir bitten um Verdeutlichung ob die Fläche von 180m² auch die Fläche der Kooperationsräume beinhaltet? In Betracht auf die aufgeführten Quadratmeter würde dies zu ca. 100m² für Kooperationsräume führen? Wir bitten um Bestätigung.

Antwort: Ja, Ihre Berechnung entspricht der Absicht der Auslobung.

152.

Kooperationsräume = $100\text{m}^2 - x (180 - 40 - 15 - 25 - \text{Waschsalon}(x))$ Ist das korrekt?

Antwort: Ja, korrekt.

153.

Kann das Thema der Kooperationsräume näher erläutert werden? Ein ungefähres Programm entnehme ich dem Kreisdiagramm auf Seite 9 der Auslobung, ergibt sich die Fläche aus der Differenz zwischen der zulässigen Geschossfläche und der summierten Wohn-, Konstruktionsgrund- und Erschließungsflächen?

Antwort: Das Programm für die Kooperationsräume ist bewusst unbestimmt gehalten, um Interpretationsspielräume im Rahmen des architektonischen Konzepts zu erhalten. Für die Fläche der Kooperationsräume siehe Frage und Antwort 152.

154.

S.37 gemeinschaftliche Nutzung: Die Summe der Flächen zur gemeinschaftliche Nutzung wird mit 180 m² angegeben. Ist es richtig, dass abzüglich der ausgewiesenen Flächen damit die Fläche für die Kooperationsräume bei ca. 90m² liegt?

Antwort: siehe Frage und Antwort 152.

155.

Können Gemeinschaftsraum, Gästearpartment, und Kooperationsräume zusammengesetzt werden?

Antwort: Die Gruppierung der genannten Räume ist konzeptabhängig. In der Auslobung wird die Verteilung der Räume entlang der vertikalen Erschließung als Option nahegelegt, um vielschichtige Bezüge zwischen gemeinschaftlichen Orten (Kooperationsräume) und privaten Rückzugsmöglichkeiten (Wohnungen) zu generieren (siehe A.6, S. 9).

156.

D.2 Gemeinschaftliche Nutzungen Was genau ist beim Gemeinschaftsraum mit „Außenraumbezug“ gemeint? Ist dies lediglich ein visueller Bezug oder ist ein direkter Zugang zum Außenraum gemeint? Falls dies als direkter Zugang gemeint ist, könnte dieser auch über eine Treppe bzw. einen Lift ermöglicht werden?

Antwort: Der Gemeinschaftsraum soll direkt an einen Außenraum im Erdgeschoss anschließen oder mit Bezug zum Dachgarten geplant werden. Ein direkter Zugang, der barrierefrei sein muss, ist erwünscht.

D.3 Nebenräume Erdgeschoss

157.

Zur Lage der Müllräume gibt es unterschiedliche Angaben (unterirdisch - Regelwerk, oberirdisch - Auslobung), bitte um Klärung.

Antwort: Der Müllraum ist ebenerdig vorzusehen, damit die Müllabfuhr die Tonnen selbstständig dort abholen kann.

158.

Für das Abstellen von Fahrrädern, der Geh- und Mobilitätshilfen sowie des Mülls sind Flächen von insgesamt 210 qm im Erdgeschoss vorgesehen. Ist es möglich Teile dieser Flächen auch im Untergeschoss auszuweisen?

Antwort: Als ebenerdige Fahrradstellplätze sind auch 2-geschossige Anlagen sowie eine abgesenkte Anordnung im „Souterrain“ (ca. -1,5m ab OK Gelände) vorstellbar. (siehe C.3, S. 29). Eine Unterbringung (auch von Teilen) dieser Flächen im Unterschoss ist nicht erwünscht.

159.

Ist ein zentraler Fahrradraum z.B. im „mittleren“ Eckgebäude denkbar? zusätzlich dazu sind Fahrradständer in der Nähe der Hauseingänge (im Freien) gewünscht?

Antwort: Grundsätzlich ist ein zentraler Fahrradraum denkbar. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Fahrradstellplätze in der Nähe der Erschließung untergebracht werden sollen. Zusätzliche Fahrradständer in der Nähe der Hauseingänge sind nicht erwünscht.

160.

Können die Fahrradstellplätze auch über eine Rampe erreicht werden?

Antwort: Ja, siehe Antwort 156. Der zu überwindende Niveauunterschied soll jedoch nicht mehr als 1,50m (für Teile der Anlage max. 2,0m) betragen.

161.

Fahrradabstellraum: ist es gestattet, die zahlenmäßige Vorgabe mit einem System zu erfüllen, das weniger als die vorgegebenen 170m² erfordert?

Antwort: Ja.

162.

Sollen die Fahrradstellplätze in einem geschlossenen Raum untergebracht werden? Oder ist auch ein offener und überdachter Bereich denkbar? Kann die Fläche aufgeteilt werden?

Antwort: Es ist auch ein offener und überdachter Bereich denkbar.

163.

Kann die nachzuweisende Fläche von 170 m² für Fahrräder, durch den Einbau einer zweigeschossigen Anlage halbiert werden? Welche Raumgröße ist beim Einbau einer zweigeschossigen Anlage nachzuweisen?

Antwort: Ja, eine zweigeschossige Anlage ist möglich. Die lichte Raumhöhe soll > 2,0m sein.

D.5 Freibereiche

164.

Zu: "je 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen"- Können darüber hinaus Bäume gepflanzt werden?

Antwort: Das ist die Mindestanforderung. Baumpflanzungen darüber hinaus sind abhängig vom landschaftsplanerischen Konzept.

D.6 Dachgarten

165.

Auslobung C.8: Energie und Versorgungskonzept - Auslobung D.6: Dachgarten: Der Dachgarten soll etwa eine Fläche von 250 qm erhalten. Davon 30% als befestigte Flächen und 70% intensiv begrünt. Soll nun die Hälfte der gesamten Dachfläche für Photovoltaik vorgesehen werden oder nur die verbleibende Fläche abzüglich Dachgarten?

Antwort: Wir gehen davon aus, dass die Dachfläche insgesamt mehr als 500m² beträgt. Die Hälfte der gesamten Dachfläche soll für Photovoltaikfläche reserviert bleiben. Somit stehen auf jeden Fall die geforderten 250m² für den Dachgarten zur Verfügung.

166.

Sollten drei Einzelhäuser geplant werden, soll dann die Fläche des Dachgartens gleichmäßig auf die Häuser aufgeteilt werden, oder wird größeren Wert auf einen zusammenhängenden Dachgarten gelegt?

Antwort: entwurfsabhängig.

167.

Darf der Dachgarten auf mehreren Dächern aufgeteilt werden oder muss dieser zusammenhängend sein?

Antwort: entwurfsabhängig.

168.

Zählt die Begrünung von Dachgarten zur 70% Begrünung der Dachfläche?

Antwort: Die Aussage im Teil C.7 auf Seite 31 der Auslobung „Auf 70% der Dachfläche ist eine intensive Begrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 30cm vorzusehen“ ist ein Fehler. Es müssen 70% des Dachgartens intensiv begrünt werden (vgl. D.6 Dachgarten).

169.

Nach C.8 ist 50% Dachfläche für Photovoltaik zu planen, während auf 70% Dachfläche ist nach C.7 eine intensive Begrünung vorzusehen. Die Dachfläche ist schon überschreiten. Welche hat Priorität? Ist es zulässig, Photovoltaik auf Fassade einzusetzen?

Antwort: siehe Antwort 168.

Teil E: Photoserie Freihand

170.

Können die Fotos noch einmal einzeln als jpeg zur Verfügung gestellt werden?

Antwort: Ja – sie werden als zusätzliche Anlage zur Verfügung gestellt. Die Nutzung ist nur im Rahmen des Wettbewerbs erlaubt.